

Naručitelj:

MIGLU AUTOPRAONE d.o.o. u stečaju
Zagreb, Štoosova 19
OIB: 70593487779

Nekretnina:

PRAVO GRAĐENJA
Montažna samoposlužna autopraonica
Ulica Ljudevita Posavskog, Zagreb



PROCJEMBENI ELABORAT

Zagreb, lipanj 2018.

SADRŽAJ ELABORATA

1. Preslika ovlaštenja i popis primijenjenih propisa
2. Zadatak
3. Opis procjenjivane nekretnine
4. Prostorna identifikacija procjenjivane nekretnine
5. Očevid
6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine
7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
8. Prikaz i analiza prikupljenih podataka
9. Obrazloženje za odabir metode
10. Procjena prava građenja
11. Pretpostavke, ograničenja i opći uvjeti poslovanja
12. Zaključak
13. Prilozi

1. Preslika ovlaštenja, popis primijenjenih propisa i priloženih isprava



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1592/17
Zagreb, 19. rujna 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maje Petrović, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Maja Petrović, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Rapska 46 b, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Maja Petrović, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Maja Petrović
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13,
- Zakon o gradnji NN153/13, NN20/17,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10)
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,

- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

2. Zadatak

Sukladno narudžbi pristupila sam izradi procjemenog elaborata za procjenu prava građenja za montažnu samo poslužnu autopraonicu koja se nalazi na adresi Ulica kneza Ljudevita Posavskog 27 H, Zagreb, pravo građenja upisano u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu k.o. Resnik, broj uložka 24589.

DAN VREDNOVANJA: 11. lipnja 2018. godine

DAN KAKVOĆE: 11. lipnja 2018. godine

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 11. lipnja 2018. godine koji je iznosio 1 EUR = 7,380414 kn. U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

3. Opis procjenjivane nekretnine

Opis nekretnine

Predmet procjene je montažna samoposlužna autopraonica sagrađena na pravu građenja osnovanom na zkčbr. 925/294 upisanoj u zk.ul.br. 24588 k.o. Resnik (kčbr. 3787/2 ko Resnik).

Lokacija procjenjivane nekretnine je uz glavnu gradsku prometnicu prema Sesvetama.

4. Prostorna identifikacija procjenjivane nekretnine

zk.č.br.: 925/294 k.o. Resnik upisano u zk.ul.br. 24588 k.o. Resnik (kč.br. 3787/2 k.o. Resnik)
Zk uložak: 24589 k.o. Resnik
Vlasnik: MIGLU AUTOPRAONE D.O.O., ŠTOOSOVA BR. 19, ZAGREB
Tereta: Prema zk ulošku



Opis lokacije i okoliša

Nekretnina se nalazi neposredno uz naselje Novi Jelkovec, na glavnoj gradskoj prometnici prema Sesvetama.

Novi Jelkovec je novoizgrađeno naselje u istočnom dijelu područja Grada Zagreba, odnosno na jugu mjesta Sesvete. Na području se nalaze 53. stambeno-poslovna objekta, 2 713 stanova i 200 poslovnih prostora.

Kao posebnosti naselja treba istaknuti i sljedeće:

- moderna komunikacijska infrastruktura, s obzirom da je optička mreža u svima stanovima (FTTH),
- najbitniji pratenci sadržaji za život i funkcioniranje obitelji u sklopu naselja (dječji vrtić, osnovna škola, župa,...)
- prvi dječji vrtić s bazenom u Hrvatskoj,
- brojna dječja igrališta,
- brojna parkirna mjesta (vanjski parking, garaže,...),
- odlična prometna povezanost (blizina Slavonske avenije i čvora auto ceste Ivanja Reka),
- blizina prodajnih centara, itd.



Predmetna parcela je pranepavilnog oblika. Prilaz nekretnini omogućen je direktno sa Glavne gradske prometnice Ljudevita Posavskog.

- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje.

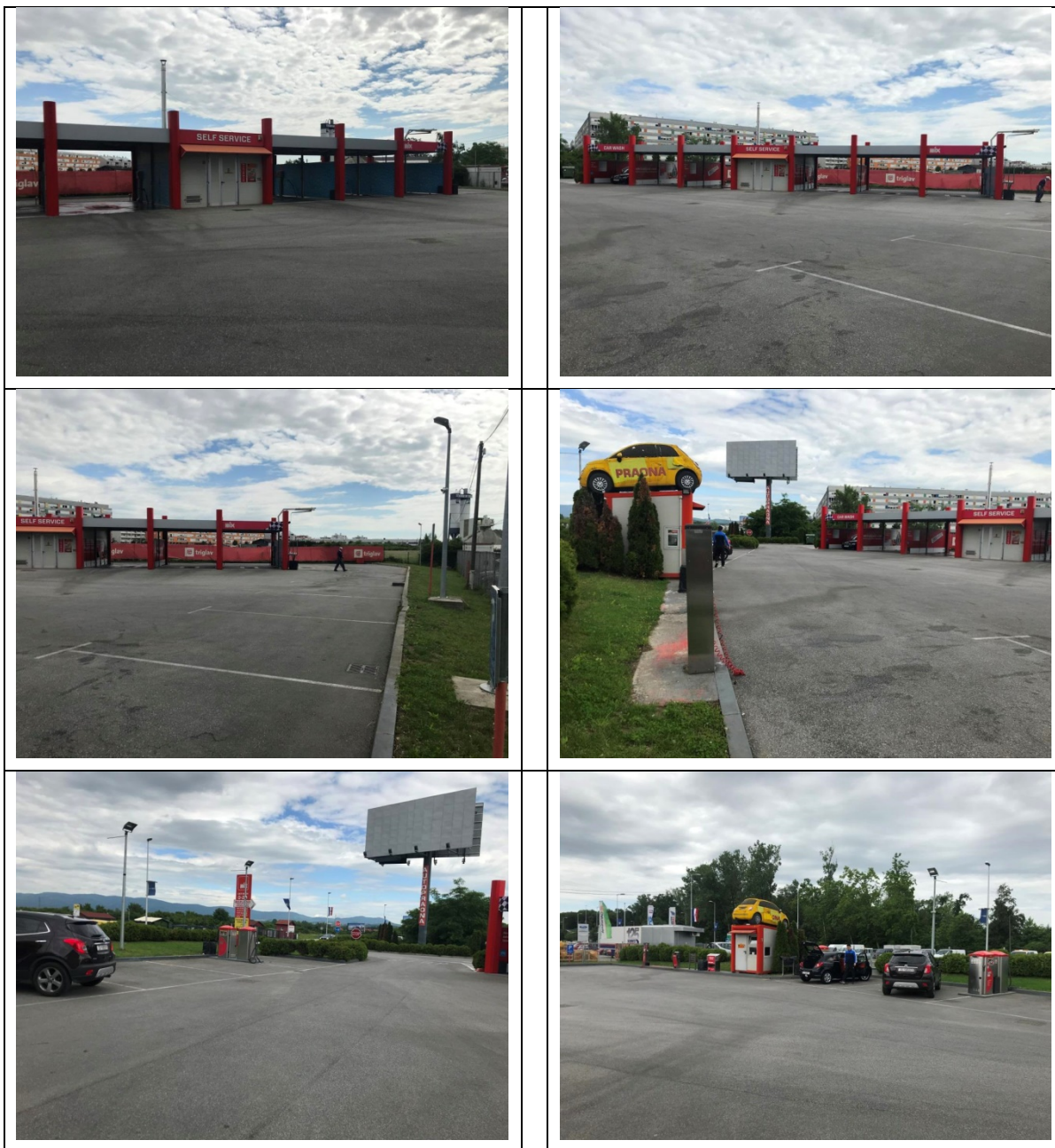
5. Očevid

Očevid / pregled lokacije na terenu obavljen je 11. lipnja 2018. godine

Procjenjivana nekretnina jest montažna samoposlužna autopraonica sagrađena na pravu građenja osnovanom na zkčbr. 925/294 upisanoj u zk.ul.br. 24588 k.o. Resnik što odgovara kčbr. 3787/2 ko Resnik.

Kolni i pješački pristup je preko asfaltirane ulice Ljudevita Posavskog.

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE:

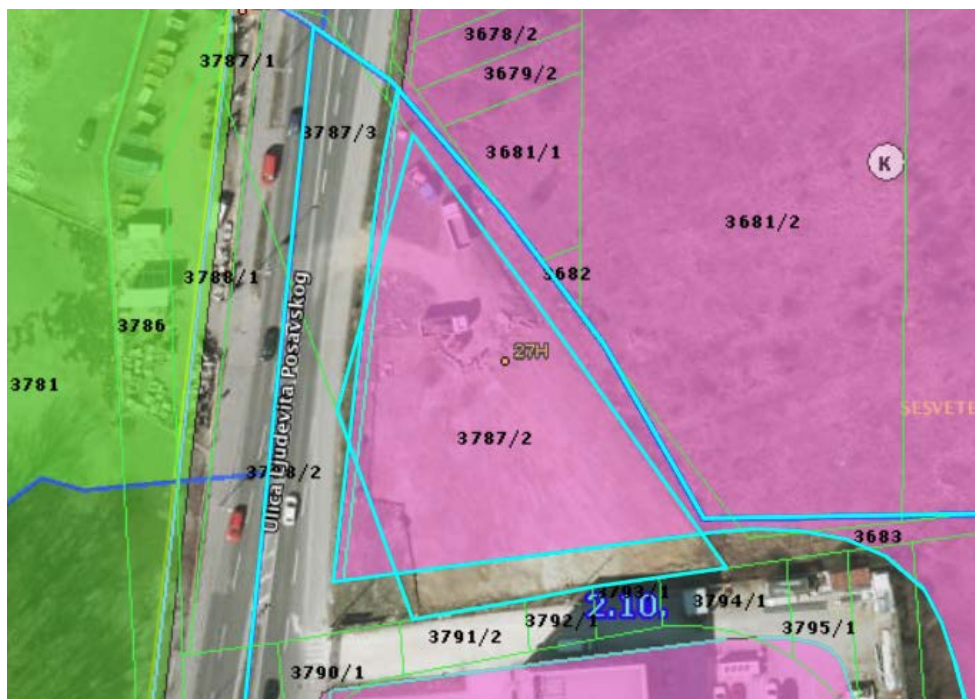


6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

građevinsko zemljište

zkčbr. 925/294 upisana u zk.ul.br. 24588
k.o. Resnik što odgovara kčbr. 3787/2 ko
Resnik

Sukladno važećem GUP-u grada Zagreba promatrano zemljište se nalazi u zoni gospodarske namjene – pretežito poslovne, urbana pravila 2.10.



Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene (2.10.)
gospodarska namjena (proizvodna, poslovna, trgovački kompleksi i ugostiteljsko-turistička namjena)

- gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina;
- najmanja građevna čestica je 1000 m², osim prigodom rekonstrukcija i interpolacija na postojećim manjim građevnim česticama;
- omogućuje se gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 50%;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja ulice;
- najveći kin za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse 1,2, a 2,0 za poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu; kin može biti i veći ako je to rezultat razrade prostora urbanističkim planom uređenja;
- visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni;
- obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima ove odluke za određenu namjenu(ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice);
- građevni pravac u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;

- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je $h/2$, ali ne manje od 3,0 m, osim od javnoprometne površine ili površine rezervirane za proširenje postojeće ulice;
- za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse planirati zelenu tampon-zonu širine minimalno 10 m prema ostalim namjenama, osim prema javnoprometnim površinama;
- u gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice, ki i visina veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren je postojeći;
- arhitektonska kompozicija i oblikovanje građevina moraju biti primjereni karakteru zone, osobito na potezima uz gradske avenije koji definiraju ulaz u grad;
- prigodom prenamjene (restrukturiranja) i promjene prostorne organizacije većih postojećih radnih kompleksa moguća je prenamjena dijela ili cjeline u različite prostore uredskog poslovanja, trgovine, kulture, znanosti, zabave, rekreacije i hotele; na lokacijama postojećih industrijskih pogona mogu se smjestiti i trgovački centri koji moraju biti prilagođeni urbanom prostoru tipologijom i ponudom "gradske robne kuće" (trgovački kompleksi K2 su isključeni), te s parkiralištem na površini terena koje osigurava najviše trećinu potreba za parkiranjem (ostatak potrebnih PGM-a podzemno ili u sklopu građevine); eventualno, dijeljenje na manje cjeline moguće u skladu s propozicijama za gradnju novih i rekonstrukciju postojećih građevina, uz uvjet da se ne može graditi na uređenim zelenim površinama;

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

godina dovršenja
izgradnje

2012. god

Građevina je poslovna - montažna samoposlužna autopraonica u etažnosti: prizemlje, tlocrta razvijenog unutar površine veličine 34,35m x 6,50m tako da čini šest natkrivenih prostora za pranje automobila, jedan nenatkriveni prostor za pranje većih vozila, jedan tipski kontejner za tehničku podršku smješten ispod nadstrešnice, sanitarni čvor te pet otvorenih površina opremljenih za unutrašnje čišćenje.

Predmetna poslovna građevina nalazi se na udaljenosti ma od susjednih međa i to min. 6,0 m od sjeverno istočne međe, min 5,70 m od južne međe te min. 37,50 m od zapadne međe.

Pristup građevini ostvaruje se s Ulice Ljudevita Posavskog kategorizirane kao glavne gradske prometnice.

Poslovna građevina priključena je na postojeće infrastrukturne priključke prema važećim propisima, standardima i normativima u skladu s posebnim uvjetima nadležnih komunalnih poduzeća.

Legalnost građevine: legalna građevina

Rješenje o uvjetima građenja Klasa: UP/I-361-03/11-06/136

Urbroj: 251-13-22/403-11-22 od 12.08.2011. godine

Završno izvješće nadzornog inženjera od 16.06.2012. godine

Iskaz korisnih površina

POSLOVNI OBJEKT	TLOCRTNA POVRŠINA GRAĐEVINE PREMA UPISU U ZEMLJIŠNE KNJIGE (m ²)
PRIZEMLJE	
samouslužna autopraonica	223,00
KORISNA VRIJEDNOST UKUPNO:	223,00

7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni.

8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Predmetna nekretnina je tržišna vrijednost prava građenja montažne samoposlužne autopraonice.

Vrijednost prava građenja sastoji se od vrijednosti udjela zemljišta i vrijednosti udjela građevine u pravu građenja.

Kao metoda procjene vrijednosti montažne samoposlužne praonice je odabrana TROŠKOVNA METODA (uz poredbenu metodu za zemljište) zbog nedostatka podudarnosti poredbenih nekretnina s obilježjima procjenjivane nekretnine (automatska autopraonica), a sve u skladu s Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (nn 105/15).

Podaci o usporednim transakcijama za zemljište dobiveni su iz sustava e-nekretnine.

Vrijednost udjela zemljišta utvrđuje se kapitaliziranjem razlike odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti zemljišta neopterećenog pravom građenja i ugovorene kamate na pravo građenja.

Vrijednost udjela građevine utvrđuje se u ovisnosti o vijeku trajanja prava građenja i vijeku korištenja građevine.

Ukoliko je vijek trajanja prava građenja kraći od vijeka korištenja građevine, vrijednost građevine izračunava se prema vijeku trajanja prava građenja i uvećava za diskontiranu ugovorenu vrijednost naknade za građevinu koja će ostati u funkciji i nakon isteka prava građenja.

Vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja sastoji se od vrijednosti zemljišta opterećenog pravom građenja i preostale vrijednosti građevine umanjene za naknadu nositelju prava građenja.

Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja utvrđuje se kao suma vrijednosti neopterećenog zemljišta diskontirane za vijek trajanja prava građenja i kapitalizirane ugovorene kamate na pravo građenja.

Vrijednost građevine koja ostaje po isteku prava građenja utvrđuje se u ovisnosti o vijeku trajanja prava građenja i vijeku korištenja građevine.

Ukoliko je vijek trajanja prava građenja kraći od vijeka korištenja građevine, vrijednost građevine se izračunava prema preostalom vijeku korištenja građevine, umanjuje za iznos naknade i diskontira za vijek trajanja prava građenja.

9. Obrazloženje za odabir metode

Procjena se izrađuje sukladno “Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina” (nn 78/15) čl.24.st.1 i čl.25.st.1. te pripadajućem “Pravilniku o metodama procjene nekretnina” (nn 105/15) korištenjem Troškovne metode sa Poredbenom metodom za zemljište.

POREDBENA METODA ZA ZEMLJIŠTE

Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, a u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci. Zakon o procjeni nekretnina (nn 78/15) i pripadajući Pravilnik o metodama procjene nekretnina (nn 105/15) u skladu s kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat proširuje recentni period na 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. U skladu s Uredbom o procjeni nekretnina procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu s obzirom odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina, a sve u skladu s člankom 33., čl. 36. Pravilnika o metodama procjene nekretnina .

TROŠKOVNA METODA ZA OBJEKT

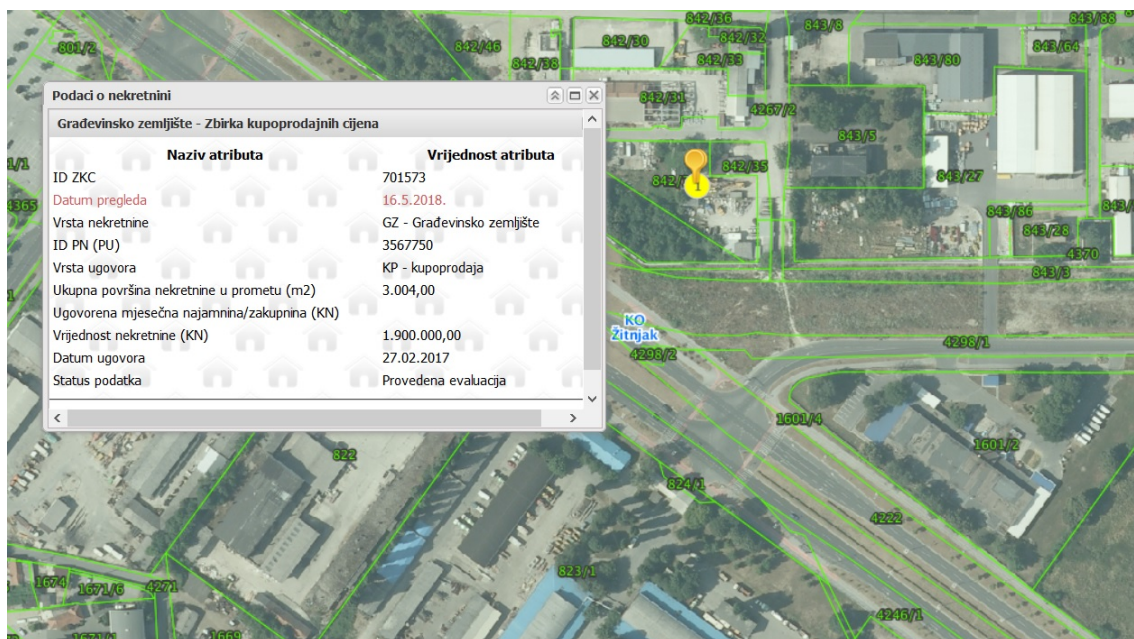
Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškovima gradnje.

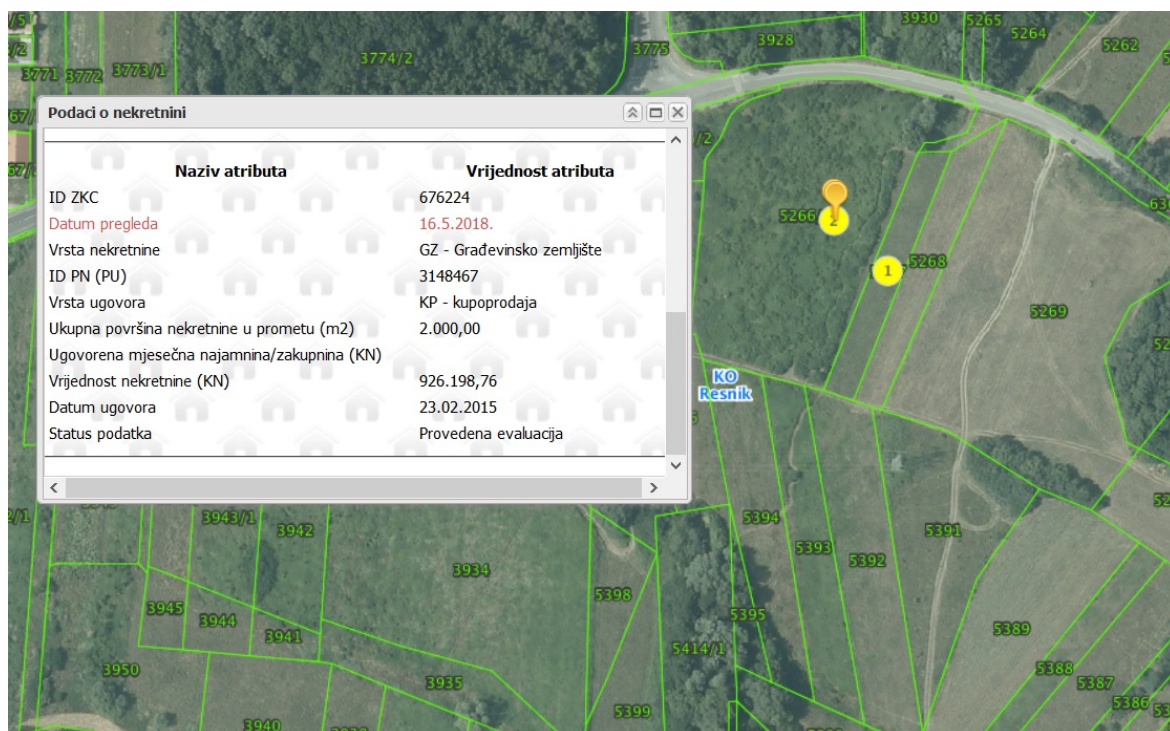
Normalni troškovi su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine i određuju se kao umnožak jediničnog troška gradnje i površine gradnje, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenja dozvola i propisani doprinosi, te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje.

10. Procjena prava građenja

10.1. Poredbena metoda – građevinsko zemljište

Poredbene nekretnine





PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE								
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta	
17.05.2018.	Zagreb	3787/2	Građevinsko zemljište	2.078	K1	2,0	I	
OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m2)	Površina m2	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta	
	Zagreb							
1	Zagreb	27.02.2017.	85,06	3.004	K1	2,0	I	
2	Zagreb	30.12.2014	82,54	9.005	K1	2,0	I	
3	Zagreb	23.02.2015	60,00	2.000	K1	2,0	I	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)	
	Zagreb							
1	Zagreb	27.02.2017.	85,06	100,72	110,46	1,10	93,29	
2	Zagreb	30.12.2014	82,54	102,17		1,08	89,24	
3	Zagreb	23.02.2015	60,00	101,62		1,09	65,22	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina m2	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	
	Zagreb							
1	Zagreb	3.004	93	2	2	1,00	93,29	
2	Zagreb	9.005	89	2		1,00	89,24	
3	Zagreb	2.000	65	2		1,00	65,22	
Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Daljnja obilježja nekretnine					kpo	
	Zagreb	Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	Ukupni koeficijent obilježja	
1	Zagreb	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00	
2	Zagreb	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00	
3	Zagreb	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00	
STATISTIČKA OBRADA								
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	
	Zagreb							
1	Zagreb	93	1,00	93,29	12,96%	10,70	114,57	
2	Zagreb	89	1,00	89,24	8,06%	6,66	44,35	
3	Zagreb	65	1,00	65,22	21,03%	17,36	301,48	
			suma	247,75			460,40	
			prosjeck	82,58			115,10	
			standardno odstupanje	10,73	12,99%			
			pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja				21,46	

Za transakcije potrebno je provesti međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, te isključivanje neuobičajenih okolnosti.

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI							
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m2)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (eur/m2)
	Zagreb						
1	Zagreb	93,29	12,96%	zadovoljava!	33%	31,10	82,58
2	Zagreb	89,24	8,06%		33%	29,75	
3	Zagreb	65,22	21,03%		33%	21,74	
				suma	100%		
PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
82,58	1	0	0	0	0	0	82,58
	1,00						
Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :						82,58	eur/m2

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi 82,58 eur/m².

10.2. Troškovna metoda – nekretnina (bez zemljišta)

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI AUTOPRAONICE TROŠKOVNOM METODOM								
2. TROŠKOVI GRADNJE								
2.1. GRAĐEVINE								52.182 eur
Građevina	udio	dovršeno eur/m ²	stupanj dovršenosti	vrijednost izvršenih radova po pozicijama	površina prema zk m ²	ukupna sadašnja građevinska vrijednost zatečenog stanja (eur)		
konstrukcija	10%	30,00	100%	30,00	223,00	6.690		
zatvaranje	2%	6,00	100%	6,00		1.338		
završni radovi	8%	24,00	100%	24,00		5.352		
instalacije	50%	150,00	100%	150,00		33.450		
cen.pogon.uređaji	0%	0,00	100%	0,00		-		
ugrađena oprema	30%	90,00	100%	90,00		20.070		
ukupno	100%					66.900		
uobičajeni troškovi		300,00						
			procjena					
prilagođeni troškovi		300,00	⇒ 100,00%			66.900		
UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI								
Godina procjene			2018					
Godina izgradnje / prosječna starost			2012					
Starost zgrade G			6			Matrica		
OVK			20			A	1,0	
Relativna starost Rs=G/OVK			0,30	30%		B	1,0	
Faktor korištenja FK			1,00			C	1,0	
OOVK			78%	16				
Zamjenska starost Gz=OVK-OOVK			4					
Umanjenje Gz/OVK			0,22	22%	14.718	52.182 eur		
2.2. DOPRINOSI								
1.628,35 eur								
Komunalni doprinos			100%			973 eur		
Vodni doprinos			100%			655 eur		
2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE								
4.683,00 eur								
		EUR/m ²	dovršenost		POVRŠINA			
Projekti		15,00	100%		223,00	3.345 eur		
		%	dovršenost		EUR			
Nadzor		1,00%	100%		66.900,00	669 eur		
Konzalting		0,50%	100%			335 eur		
Ostalo		0,50%	100%			335 eur		
2.4. VANJSKO UREĐENJE								
29.198,25 eur								
Opis stavke		eur/j.m.	dovršenost		m2			
paušal		25,00	100%		1.167,93	29.198 eur		
PRIVREMENA VRIJEDNOST							87.692 eur	

Vrijednost izgradnje nove zamjenske građevine uzeta je u skladu sa tablicom Pokazatelji troškova građenja 2017. god izrađene od strane Hrvatske komore arhitekata.

Vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa izražene su u skladu sa Rješenjem o uvjetima građenja.

Troškovi, odnosno uzgredni troškovi predstavljaju troškove planiranja i projektiranja koji se ne smanjuju protokom vremena, te kao takvi trebaju biti posebno procijenjeni.

Troškovi projektiranja su procijenjeni u vrijednosti 15 eur/m².

Troškovi nadzora, konzaltinga i sličnih troškova za pripremne radnje su procijenjeni u vrijednosti od 2 % ukupne vrijednosti novogradnje.

Prema prilogu 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina za građevine kao promatrana održivi vijek korištenja je definiran u rasponu od 10-20 godina te je odabrano 20 godina.

Lokacija je optimalna, okolna infrastruktura uređena i dobro organizirana, nekretnina nema oštećenja te je utvrđena vrijednost $F_k = 1,00$.

Prirodni teren sukladno Rješenju o gradnji čini 26,47% površine čestice odnosno 550,04 m², dok rezervacija koridora za proširenje postojeće ulica prema GUP-u iznosi cca 360,00 m².

10.2. Procjena prava građenja

PRAVO GRAĐENJA	
Ugovor o pravu građenja sklopljen:	2010
vijek trajanja prava građenja, godine:	16,00
godišnja naknada za zemljište, eur:	25.128,00
naknada za građevinu po isteku prava građenja (sukladno ugovoru postoji mogućnost ili rušenja nekretnine ili ostavljanja vlasniku uz naknadu odnosno prema dogovoru te se neće uzimati u obzir), eur:	0,00
način i rokovi revalorizacije nisu definirani	
Zemljište	
površina, m2:	2.078,00
namjena:	K1 - gospodarska (poslovna)
max kis:	2,00
Procjena tržišne vrijednosti prava građenja u 2018. godine	
vrijednost zemljišta, eur:	171.606,66
godišnja kamata na zemljište:	6,00%
Kamatna stopa nekretnine (Prilog br. 13):	8,00%
godišnja kamata (naknada) na pravo građenja, eur:	10.296,40
godišnja kamata na nekretnine, eur:	13.728,53
godišnja razlika kamata, eur:	3.432,13
ostatak vijeka trajanja prava građenja, god:	8,00
održivi vijek korištenja građevine, god:	16
multiplikator (Prilog br. 14):	8,85
vrijednost prava građenja - udjel zemljišta, eur:	30.374,38
vrijednost prava građenja - udjel građevine (prihodovna metoda), eur:	87.691,60
vrijednost nekretnine nakon isteka prava građenja, eur:	0,00
Vrijednost prava građenja, eur:	118.065,98
tečaj NBH:	7,38041
Vrijednost prava građenja, kn:	871.375,82
Vrijednost prava građenja, zaokruženo, kn:	870.000,00
Utvrđeni koeficijent tržišne prilagodbe za pravom građenja opterećene čestice prema članku 25. stavak 2. Pravilnika:	1,00
Dodatci ili odbitci zbog posebno ugovorenih klauzula prema članku 10. stavak 3. Uredbe:	0,00
Tržišna vrijednost prava građenja, kn:	870.000,00

11. Pretpostavke, ograničenja i opći uvjeti poslovanja

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživala i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su podaci sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koje su dobavljene od strane drugih, a koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim napravljene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavila sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Sve datoteke, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.

12. ZAKLJUČAK

naručitelj	MIGLU AUTOPRAONE d.o.o. u stečaju Zagreb, Štoosova 19 OIB: 70593487779
adresa nekretnine	Ulica Ljudevita Posavskog 27 H, Zagreb
opis nekretnine	Montažna samoposlužna autopraonica sagrađena na pravu građenja
Zk uložak	24589 k.o. Resnik
identifikacija zemljišta	zkč.br. 925/294 zk.ul.br.24588 k.o. Resnik (kč.br. 3787/2 k.o. Resnik)
datum kakvoće nekretnine	11. lipnja 2018.
datum vrednovanja procjene	11. lipnja 2018.
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
pretpostavka procjene	Ponuda na otvorenom tržištu
poštena tržišna vrijednost prava građenja	118.065,98 € odnosno 870.000,00 kn (zaokruženo) (prema srednjem tečaju HNB od 11. lipnja 2018. godine)

potvrđuje:

Maja Petrović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

12. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
 Stanje na dan: 15.05.2018. 00:55

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21859/2018
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 24589

PRAVO GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		pravo građenja na kčbr. 925/294 upisana u zk. ul. br. 24588 k.o. Resnik				
1.2		poslovna zgrada br. 27H (montažna samoposlužna autopraonica), tlocrtne površine 223 m2, sagrađene na pravu građenja osnovanom na kčbr. 925/294 upisanoj u zk.ul.br. 24588 k.o. Resnik				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 07.03.2013. broj Z-11687/13	
2.1	Zabilježuje se da je za upis poslovne zgrade br. 27H (montažna samoposlužna autopraonica), tlocrtne površine 223 m2, sagrađene na pravu građenja osnovanom na kčbr. 925/294 upisanoj u zk.ul.br. 24588 k.o. Resnik priloženo pravomoćno rješenje o uvjetima građenja od 12. kolovoza 2011. (klasa: UP/I-361-03/11-06/136 ur.broj: 251-13-22/403-11-22), završno izvješće nadzornog inženjera od 16. lipnja 2012. i obavijest od 27. lipnja 2012. (klasa: 361-05/12-01/121 ur.broj: 251-13-22/403-12-02).	ZABILJEŽBA

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Udio prava građenja: 1/1 MIGLU AUTOPRAONE D.O.O., OIB: 70593487779, ŠTOOSOVA BR. 19, ZAGREB	
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 16.04.2018.g. pod brojem Z-21859/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-2218/17 12.04.2018, nad društvom MIGLU AUTOPRAONE d.o.o.	

C
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			

Katastarska općina: 335541, RESNIK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 24589

PRAVO GRAĐENJA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 25.03.2010. broj Z-15824/10 Na temelju Ugovora o osnivanju prava građenja od 08. ožujka 2010. godine, solemniziran pod OV-4341/2010 dana 13. ožujka 2010. godine uknjižuje se založno pravo na nekretnini koja se sastoji od prava građenja na kčbr. 925/294 upisana u zk. ul. br. 24588 k.o. Resnik do maksimalnog iznosa od 500.000,00 EUR u protivvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, i ostalih uvjeta prema Ugovoru, za korist: NOTABILIA D.O.O., OIB: 54593046162, RADNIČKA CESTA BR. 27, ZAGREB	500.000,00 EUR	
5.			
5.1	Zaprimljeno 05.03.2012. broj Z-12595/12 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i pravu građenja od 28. veljače 2012. godine broj OV-2668/2012 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 250.000,00 EUR, što na dan zaključenja Sporazuma iznosi 1.895.143,25 kn, prema srednjem tečaju tečajne liste HNB za EUR, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukom Vjerovnika i zakonskim propisima, te s rokom dospijeća 01.12.2019. godine - za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	250.000,00 EUR	
5.2	Zaprimljeno 11.02.2015. broj Z-5998/15 Na temelju Ugovora o poslovnoj suradnji na provođenju kreditiranja HBOR-a (broj:PS-02/01) od 12. ožujka 2001.g., Dodatka VIII od 04. prosinca 2006.g. Ugovoru o poslovnoj suradnji na provođenju programa kreditiranja HBOR-a (broj:PS-02/01) uložene u ovisudnoj zbirci isprava br. Z-12962/14 i Izjave od 05. veljače 2015. g., uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine upisane pod posl. br. Z-12592/12, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 250.000,00 EUR-a što na dan zaključenja sporazuma iznosi 1.895.143,25 kn prema srednjem tečaju tečajne liste HNB za EUR, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukom vjerovnika i zakonskim propisima te prema ostalim uvjetima iz sporazuma, sa imena CENTAR BANKE d.d., Zagreb, Amruševa 6, OIB: 89296739230, za korist: Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9.		
7.			
7.1	Zaprimljeno 27.03.2012. broj Z-16887/12 Temeljem ugovora o ustupu prvenstvenog reda založnih prava na nekretnini-pravu građenja od 22. ožujka 2012. i izjave o ustupu prava prvenstva od 16. ožujka 2012. uknjižuje se promjena mjesta u prvenstvenom redu založnih prava tako da pravo zaloga uknjiženo pod ovisudnim rješenjem Z-12579/12. u iznosu od 100.000,00 EUR u korist CENTAR BANKA d.d. Amruševa br. 6 Zagreb oib 89296739230 i pravo zaloga uknjiženo pod ovisudnim rješenjem Z-12579/12. u iznosu od 250.000,00 EUR u korist CENTAR BANKA d.d. Amruševa br. 6 Zagreb oib 89296739230 stupa naprijed na prvenstveni red mjesta založnog prava uknjiženog ovisudnim rješenjem Z-15824/10. u iznosu od 500.000,00 EUR u korist NOTABILIA d.o.o. Radnička cesta br. 27 Zagreb oib 54593046162		UKNJIŽBA PROMJENE MJESTA PRVENSTVENOG REDA ZALOŽNIH PRAVA
8.			
8.1	Zaprimljeno 08.06.2012. broj Z-30379/12 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i pravu građenja od 31. svibnja 2012. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 158.738,50 EUR (stopedesetosamstisućesedamstotidesetosam eura i pedeset centi), uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama vjerovnika i zakonskim propisima, za korist:	158.738,50 EUR	

Katastarska općina: 335541, RESNIK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 24589
PRAVO GRAĐENJA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB		
8.2	Zaprimljeno 08.06.2012. broj Z-30384/12 Zabilježuje se da je zk. ul. 24589 k.o Resnik Glavni uložak a zk. ul. 7909 podul. 5 k.o Grad Zagreb Sporedni uložak		
9.			
9.1	Zaprimljeno 16.08.2012. broj Z-40430/12	45.000,00 EUR	
	Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnosti i pravu građenja od 13. kolovoza 2012. godine, uknjižuje se pravo zaloga i to za iznos od 45.000,00 EUR što na dan zaključenja Sporazuma iznosi 337.296,87 kn, prema srednjem tečaju tečajne liste HNB za EUR, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, za korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.05.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. RESNIK, 335541
k.c. br.: 3787/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 15.05.2018



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.05.2018. 00:55

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RESNIK (Mbr. 335541)

Posjedovni list: 6660

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NOTABILIA D.O.O., RADNIČKA CESTA 27, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	54593046162

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3787/2	LJUDEVITA POSAVSKOG	2078	16		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 6661
			ZEMLIŠTE POD ZGRADAMA	223			
			DVORIŠTE	1855			
Ukupna površina katastarskih čestica				2078			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

1. (prva stranica)
NOTABILIA d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 27, OIB 54593046162, zastupano po direktoru Jandrija Pavić, kao vlasnik nekretnine (u daljnjem tekstu: NOTABILIA ili vlasnik),

i-
PREMIUM PROJEKT d.o.o. Zagreb, Štoosova 19, OIB 01541616741, zastupano po direktoru Ivica Gluhak, kao nositelj prava građenja (u daljnjem tekstu: PREMIUM PROJEKT ili nositelj),

zaključili su slijedeći:

UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

I Prethodna utvrđenja i obveze:

Članak 1.

1.1. Utvrđuje se da je NOTABILIA vlasnik nekretnine – z.k.č.br. 925/294, oranica površine 2.078 m² (po novoj izmjeri odgovara k.č.br. 3787/2 k.o. Resnik površine 2.087 m²) upisanoj u z.k.ul.br. 2187 k.o. Resnik (u daljnjem tekstu: nekretnina).

1.2. Utvrđuje se da će radi ishoda za izgradnju na nekretnini eventualno biti potrebno izvršiti parcelaciju zemljišne čestice iz čl. 1.1. zbog promjena koje su u njenom obliku i površini nastale prostornim planiranjem radi izgradnje okolnih cesta i formiranja građevne parcele sukladno ishodenim dozvolama uz umanjenje njene površine na 1745 m² (tisućsedamstočetdesetpet metara kvadratnih).

1.3. Utvrđuje se da je pored zemljišne čestice iz čl. 1.1. u z.k.ul.br. 2187 k.o. Resnik upisana još jedna zemljišna čestica i to z.k.č.br. 925/303, oranica površine 837 m² (po novoj izmjeri odgovara k.č.br. 3787/3 k.o. Resnik, površine 837 m²).

1.4. Vlasnik ovlašćuje nositelja, a nositelj se obvezuje dati izraditi i potvrditi, te u katastru i zemljišnim knjigama provesti predmetnu parcelaciju o svom trošku. Vlasnik se u tu svrhu obvezuje nositelju na njegov prvi poziv izdati sva potrebna dodatna ovlaštenja koja su u njegovoj nadležnosti u svezi s tom parcelacijom i njenom provedbom, a poglavito:

- ovlastiti ga da izradi i pri nadležnim tijelima potvrditi potrebni parcelacioni elaborat,
- ovlastiti ga da preuzme potvrđeni elaborat i podnese prijedlog radi njegove provedbe u zemljišnim knjigama,
- u svrhu provedbe parcelacionog elaborata dati diobenu izjavu kojom dopušta cijepanje zemljišne čestice iz čl. 1.1. na način kako to parcelacioni elaborat predviđa,
- u svrhu osnivanja prava građenja na zemljišnoj čestici iz čl. 1.1., odnosno na novoformiranoj z.k.č.br. 925/294 k.o. Resnik (po novoj izmjeri novoformiranoj k.č.br. 3787/2 k.o. Resnik) kako će ih formirati predmetni parcelacioni elaborat, tražiti od zemljišne knjige otpis te zemljišne čestice iz zemljišno-knjižnog uložka broj 2187 k.o. Resnik u novi zemljišno-knjižni uložak iste katastarske općine,

2. (druga stranica)

1.5. Nositelj se u slučaju smanjenja površine nekretnine iz čl. 1.1., temeljem naređenog parcelacionog elaborata, odriče prava od vlasnika potraživati bilo kakvu naknadu ili umanjenje naknade za ovo pravo građenja.

1.6. Naknada za Gradu Zagrebu ustupljene dijelove nekretnine pripada vlasniku.

Članak 2.

2.1. Utvrđuje se da je vlasnik svoje vlasništvo nekretnine radi osiguranja prenio u vlasništvo IMEX BANKE d.d. Split, Tolstojeva 6, OIB: 99326633206 (IMEX BANKA d.d.), temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina od 28.04.2009.g. (dvadeset i osam i pet godina i petnaest i sedam godina), te da je temeljem istog sporazuma zabilježena zabrana opterećenja predmetne nekretnine bez suglasnosti ovog vjerovnika vlasnika.

II Predmet ugovora:

Članak 3.

3.1. Ovim ugovorom vlasnik i nositelj osnivaju pravo građenja na nekretnini iz čl. 1.1. u korist i na ime nositelja na rok od 11 (jedanaest) godina, počevši od 01. ožujka 2010.g. (prvog ožujka dvadeset i deset godina).

3.2. Temeljem ovog ugovora nositelj je ovlašten na nekretnini izgraditi gospodarske objekte auto-servisa i auto-praonice sukladno projektu koji će se u tu svrhu izraditi i dozvolama nadležnih upravnih tijela koje će o svom trošku ishoditi, te na nekretnini vršiti sva prava i rabiti je kao plodouživatelj u svrhu poslovanja i obavljanja djelatnosti u izgrađenim gospodarskim objektima sukladno njihovoj namjeni.

3.3. Vlasnik dopušta nositelju da na temelju ovog ugovora, bez njegove bilo kakve daljnje suglasnosti i/ili odobrenja, izvrši upis ovog prava građenja na teret nekretnine iz čl. 1.1., te po izgradnji gospodarskih objekata iz čl. 3.2., u zemljišnim knjigama izvrši upis tih objekata na ovom pravu građenja i uknjiži se kao njihov vlasnik, sve sukladno odredbi čl. 288 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na rok od 11 (jedanaest) godina.

III Obveze vlasnika:

Članak 4.

4.1. Vlasnik se obvezuje, u roku od 60 (šezdeset) dana od dana zaključenja ovog ugovora, nekretninu osloboditi tereta prijenosa prava vlasništva radi osiguranja opisanog u čl. 2.1., te se uknjižiti kao njen vlasnik bez ikakvih drugih tereta.

4.2. Vlasnik se obvezuje nositelju ne činiti nikakvih smetnji u izvršavanju ovog ugovora, poglavito gradnji i uživanju nekretnine, te mu izdati sve daljnje eventualno potrebne suglasnosti i/ili odobrenja radi ishođenja potrebnih dozvola, potvrda, suglasnosti i/ili odobrenja za izgradnju objekata, upis prava građenja na nositelja, izgrađenih objekata i vlasništva nositelja na izgrađenim objektima na ovom pravu građenja, a što je u

[Handwritten signature]

3. (treća stranica)

zakonskoj nadležnosti vlasnika.

IV Naknada i troškovi:

Članak 5.

5.1. Nositelj se obvezuje vlasniku za svo vrijeme trajanja ovog ugovora plaćati mjesečnu naknadu u iznosu od =2.094,00 Eur (dvijetisućdevedesetčetiri Eura) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja uvećano za PDV.

5.2. Svaka pojedina mjesečna naknada dospijeva na naplatu prvog dana mjeseca za taj mjesec.

5.3. Obveza plaćanja mjesečnih naknada počinje teći po proteku roka od šest mjeseci od dana izdavanja brisovnog očitovanja radi brisanja tereta iz čl. 2.1. sukladno obvezi vlasnika iz čl. 4.1. pod uvjetom da ugovor nije raskinut iz razloga iz čl. 7.1. e).

5.4. Povrh naknade iz čl. 5.1. nositelj se obvezuje plaćati i sve režijske troškove, poglavito za električnu energiju, plin, vodu, komunalnu naknadu i odvoz smeća koji terete nekretninu i objekte koje će nositelj na pravu građenja na toj nekretnini izgraditi, te će prilikom zaključenja ovog ugovora predati vlasniku 11 (jedanaest) zadužnica na iznos od po 500.000,00 (petstotisuća kuna) sa godišnjim dospijećima kao što dospijeva tražbina vlasnika u visini godišnje naknade iz čl. 5.1. kao i tražbina vlasnika vezana za ovaj članak uslijed neurednog plaćanja komunalnih i režijskih troškova od strane nositelja. Obvezuje se vlasnik, po isteku svake godine urednog podmirenja godišnjih obveza, vraćati nositelju zadužnicu za tu godinu.

5.5. Svake pete godine tjeka ovog ugovora vlasnik može zahtijevati i ostvariti korekciju visine naknade sukladno kretanjima cijena zakupa zemljišta na tržištu nekretnina, ukoliko cijene zakupa porastu više od 10% (desetposto) od naknade iz čl. 4.1. a sve prema godišnjim podacima Državnog zavoda za statistiku.

5.6. Na početku zadnje godine redovitog tjeka ugovora nositelj se obvezuje položiti vlasniku na žiro račun polog u visini tri mjesečne naknade kao osiguranje urednog podmirenja svih obveza iz ovog ugovora, a koji polog će mu biti vraćen po urednom povratu nekretnine u posjed vlasnika i podmirenju svih naknada i troškova.

5.7. Radi osiguranja naplate potraživanja vlasnika iz čl. 5.1. i 5.4. nositelj temeljem ovog ugovora ovlašćuje vlasnika na upis založnog prava (hipoteke) na teret, temeljem ovog ugovora, osnovanog prava građenja i na njemu izgrađenih objekata do maksimalnog iznosa od =500.000,00 (petstotisuća) Eura u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja. Ukoliko nositelj ne dozvoli upisa tereta na pravu građenja i na njemu izgrađenim objektima vlasnik ima pravo raskinuti ugovor na štetu nositelja.

4. (četvrta stranica)

V Posjed, ishođenje dozvola i građenje:

Članak 6.

6.1. Vlasnik već temeljem ovog ugovora dopušta i ovlašćuje nositelja da pri nadležnim upravnim tijelima pokrene sve potrebne postupke i ishodi sve potrebne dozvole, potvrde, suglasnosti i odobrenja za izgradnju objekata na ovom pravu građenja.

6.2. Vlasnik već temeljem ovog ugovora dopušta i ovlašćuje nositelja da odmah po ishođenju potrebnih dozvola pristupi pripremi zemljišta za izgradnju, komunalnom opremanju, te izgradnji planiranih objekata sukladno ishođenim dozvolama, potvrđama, suglasnostima i ili odobrenjima nadležnih upravnih tijela, sve sukladno zakonskim odredbama, čl. 3.2., projektu i ishođenim dozvolama i drugim dokumentima nadležnih upravnih tijela.

6.3. Radi izvršavanja ovog ugovora u posjed nekretnine nositelj će stupiti trenutkom izdavanja brisovnog očitovanja u svezi ispunjenja obveze vlasnika iz čl. 4.1. o čemu će se sastaviti Zapisnik o primopredaji.

VI Raskid i prestanak ugovora:

Članak 7.

7.1. Svaka ugovorna strana ima pravo jednostrano raskinuti ovaj ugovor ukoliko druga strana ne izvrši svoje obveze iz ovog ugovora.

Poglavito to pravo ima vlasnik ukoliko:

- a) nastupi bitno pogoršanje ili znatno ugrožavanje imovinskih odnosa nositelja, nositelj obustavi plaćanja u vremenu dužem od 30 (trideset) dana ili najavi da ih namjerava obustaviti ili ukoliko bude stavljen zahtjev za pokretanje stečajnog postupka nad nositeljem,
- b) protiv nositelja bude pokrenut postupak ovrhe, a ovršni zahtjev prelazi iznos od =50.000,00 (pedesettisuća Eura u protivvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan podnošenja prijedloga,
- c) nositelj ne ispunji obvezu plaćanja naknade ili drugih plaćanja po ovom ugovoru u roku njihova dospijeca unatoč pisanoj opomeni vlasnika i dodatnog roka za ispunjenje od 15 (petnaest) dana,
- d) nositelj koristi nekretninu suprotno ovom ugovoru ili zanemaruje njeno održavanje ili ju napusti ili nastupe druge okolnosti koje bi ugrozile plaćanje naknade,

a nositelj ukoliko:

- e) u roku šest mjeseci od dana izdavanja brisovnog očitovanja radi brisanja tereta iz čl. 2.1. u svezi izvršenja obveze vlasnika iz čl. 4.1. ne uspije ishoditi potrebne dozvole, potvrde, suglasnosti i/ili odobrenja nadležnih upravnih tijela za namjeravanu izgradnju, a ta nemogućnost nije posljedica njegovog nemara, nečinjenja ili propuštanja, jer u suprotnom se obvezuje vlasniku isplatiti 6 ugovorenih mjesečnih naknada iz čl. 5.1.

5. (peta stranica)

U slučaju da IMEX BANKA d.d. odbije dopustiti brisanje tereta iz čl. 2.1. i prijenos na drugu nekretninu ovaj ugovor se raskida i ne proizvodi nikakve pravne učinke na bilo koju ugovornu stranu.

7.3. Raskid ugovora izjavljuje se jednostranom pisanom izjavom drugoj strani s obrazloženjem, a upućuje se preporučenom poštom na adrese ugovornih strana iz ovog ugovora ili druge adrese za primanje pismena o kojima su se strane ovog ugovora uredno obavijestile, odnosno na zadnju poznatu adresu upisanu u sudski registar Trgovačkog suda.

7.4. Ovaj ugovor prestaje kada istekne rok na koji je zaključen, a ugovor nije produljen, prestanu postojati objekti izgrađeni na ovom pravu građenja ili iz drugih razloga predviđenih čl. 292, 293 i 294 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ili temeljem sporazuma ugovornih strana.

7.5. Temeljem ovog ili bilo kojeg drugog ugovora nositelj nema pravo upisa bilo kakvog tereta na svojem pravu građenja, kao što su hipoteke i sl., bez izričite suglasnosti vlasnika, te nositelj izjavljuje da je suglasan da se ova zabrana upiše u zemljišne knjige nadležnog suda. Zabrana će biti brisana u slučaju da se ugovorne strane dogovore o otkupu zemljišta na kojem je ugovoreno pravo građenja.

7.6. U slučaju raskida ili prestanka ovog ugovora nositelj je dužan u roku 60 (šezdeset) dana:

- a) o svom trošku ukloniti izgrađene objekte, opremu, strojeve i uređaje, nekretninu slobodnu od osoba i stvari sa postojećom niskogradnjom i uređenjem okoliša u urednom stanju vratiti u posjed vlasnika sa svim komunalnim priključcima na njoj, izjavljuje da komunalni priključci postaju vlasništvo vlasnika, te se odriče potraživati naknadu iz čl. 295 st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,
- b) platiti sve dospjele, a neplaćene naknade i druge troškove,
- c) očistiti zemljište na zadovoljavajući način i o tomu pribaviti potvrdu od nadležne državne inspekcije o čistoći zemljišta od kemijskih zagađivača (ulje, nafta, maziva, i sl),
- d) dopustiti brisanje upisanih objekata i prava građenja ili prijenos istog na vlasnika.

7.7. Vlasnik može tražiti, ali nositelj ne mora pristati, da po raskidu, prestanku ili isteku ugovora, nositelj ostavi izgrađene objekte u vlasništvo vlasnika, pa će u slučaju takvog dogovora između njih, sklopiti sporazum u kojemu će se definirati naknada za izgrađene objekte i rokovi plaćanja.

VII Prijenos prava iz ovog ugovora:

Članak 8.

8.1. Za prijenos prava i obveza nositelja iz ovog ugovora na druge osobe potrebna je posebna pisana suglasnost vlasnika koju on može uskratiti ukoliko utvrdi da bi prijenos prava na predloženu osobu mogao otežati naplatu njegovih potraživanja po ovom ugovoru ili na bilo koji drugi način ugroziti ostvarivanje njegovih prava iz ovog

6. (šesta stranica)
ugovora.

VIII Ovršne klauzule:

Članak 9.

9.1. Nositelj izjavljuje da je suglasan da vlasnik na temelju ovog ugovora, nakon što javni bilježnik na njega stavi potvrdu ovršnosti, na cjelokupnoj njegovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini kao i pravima pokrene i provede neposrednu i prisilnu ovrhu radi:--

- a) naplate dospjelih, a neplaćenih naknada ili drugih tražbina po čl. 5.1., 5.4. i 7.6 ovog ugovora, kao i drugih nepredviđenih troškova. -----
- b) predaje nekretnine u posjed po raskidu, prestanku ili isteku ovog ugovora.-----

9.2. Ugovorne strane su suglasne da je jedini uvjet da javni bilježnik stavi potvrdu ovršnosti na ovaj ugovor, predodjenje javnom bilježniku izjave dane na zapisnik kod javnog bilježnika da je koje od potraživanja koje se ima ovršiti dospjelo, a da ga dužnik nije podmirio.-----

IX Forma ugovora:

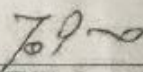
Članak 10.

10.1. Ovaj ugovor sačinjen je kao potvrđena privatna isprava. Potpisom ovog ugovora ugovorne strane izjavljuju da im je ugovor pročitao i da su im, od strane javnog bilježnika koji ga potvrđuje, protumačena sva prava i obveze i posljedice koje iz njega za njih proizlaze, te ga one, po ovlaštenim osobama, u znak prihvata i razumijevanja istih, potpisuju.-----

U Zagrebu, dana 08. ožujka 2010.g. (osmog ožujka dvijetisućdesetogodine)-----

Vlasnik:

Nositelj:


NOTABILIA d.o.o. Zagreb
po direktoru Jandrija Pavić


PREMIUM PROJEKT d.o.o. Zagreb
po direktoru Ivica Gluhak

NOTABILIA d.o.o.
Zagreb, Radnička cesta 27

PREMIUM PROJEKT
d.o.o.
ZAGREB

PREMIUM PROJEKT d.o.o. Zagreb, Štoosova 19, OIB: 01541616741, zastupano po direktoru Ivica Gluhak, kao prenositelj (u daljnjem tekstu: prenositelj),

i

MIGLU AUTOPRAONE d.o.o. Zagreb, Štoosova 19, OIB: 705923487779, zastupano po direktorici Vesna Gluhak, kao primatelj (u daljnjem tekstu: primatelj),

i

NOTABILIA d.o.o. Zagreba, Radnička cesta 27, OIB: 54593046162, zastupano po direktoru Jandrija Pavić, kao druga strana (u daljnjem tekstu: druga strana),

zaključili su slijedeći:

ANEKS I UGOVORA O PRIJENOSU UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA od 08. ožujka 2010.g. (OV-4341/2010)

Članak 1.

1.1. Utvrđuje se da su prenositelj i druga strana dana 08. ožujka 2010.g. u Zagrebu zaključili Ugovor o osnivanju prava građenja kojim druga strana kao vlasnik nekretnine – z.k.č.br. 925/294, oranica površine 2.078 m² (po novoj izmjeri odgovara k.č.br. 3787/2 k.o. Resnik površine 2.087 m²) upisanoj u z.k.ul.br. 2187 k.o. Resnik i prenositelj osnivaju pravo građenja na toj nekretnini u korist i na ime prenositelja. (dalje: Osnovni ugovor I)

1.2. Osnovano pravo građenja upisano je sada u z.k.ul.br. 24589 k.o. Resnik, a nekretnina na kojoj je osnovano u z.k.ul.br. 24588 k.o. Resnik uslijed otpisa iz prijašnjeg z.k.ul.br. 2187 k.o. Resnik.

1.3. Utvrđuje se da su ugovorne strane dana 21. lipnja 2011.g. u Zagrebu zaključili Ugovor o prijenosu ugovora o osnivanju prava građenja kojim se sva prava i obveze iz Osnovnog ugovora I prenose na primatelja (dalje: Osnovni ugovor II).

Članak 2.

2.1. Ovim Aneksom I Osnovnom ugovoru II iz čl. 1.3. prenositelj, primatelj i druga strana su suglasni kako se mijenja rok na koji je pravo građenja osnovano sa 11 (jedanaest) godina na 16 (šesnaest) godina i 6 (šest) mjeseci, te sukladno tome mijenjaju odredbu čl. 3.1. Osnovnog ugovora I, tako da ona sada glasi:

„Ovim ugovorom vlasnik i nositelj osnivaju pravo građenja na nekretnini iz čl. 1.1. u korist i na ime nositelja na rok od 08. ožujka 2010.g. (osmogožujkadvijetisućedesete godine) do 08. srpnja 2026.g. (osmog srpnjadvijetisućedvadesetišeste-

godine) „

Članak 3.

3.1. Druga strana potpisom ovog Aneksa I dopušta primatelju da na temelju ovog Aneksa I bez njegove bilo kakve daljnje suglasnosti i /ili odobrenja u zemljišnim knjigama po potrebi izvrši upis produljenog roka trajanja osnovanog i na njega prenesenog prava građenja.

Članak 5.

5.1. Ovaj Aneks I sačinjen je kao potvrđena privatna isprava u 7 (sedam) primjerka. Potpisom ovog Aneksa I njegove strane izjavljuju da im je Aneks I pročitao i da su im, od strane javnog bilježnika koji ga potvrđuje, protumačena sva prava i obveze, kao i posljedice koje iz njega za njih proizlaze, te ga one, po ovlaštenim osobama u znak suglasnosti, stvarne i slobodne volje, potpisuju.

U Zagrebu, 21.06.2011.g. (dvadesetiprvog lipnja dvijetisućejedanaeste)

Prenositelj:

PREMIUM PROJEKT

d.o.o.

ZAGREB

PREMIUM PROJEKT d.o.o. Zagreb
po direktoru Ivica Gluhak

Primatelj:

MIGLU

MIGLU AUTOPRAONE D.O.O.

ŠTOŠOVA 19, ZAGREB

MIGLU AUTOPRAONE d.o.o. Zagreb
po direktorici Vesna Gluhak

Druga strana:

NOTABILIA d.o.o.

Zagreb, Radnička cesta 27

NOTABILIA d.o.o. Zagreb
po direktoru Jandrija Pavić

PREMIUM PROJEKT d.o.o. Zagreb, Štoosova 19, OIB: 01541616741, zastupano po direktoru Ivica Gluhak, kao prenositelj (u daljnjem tekstu: prenositelj),

MIGLU AUTOPRAONE d.o.o. Zagreb, Štoosova 19, OIB: 705923487779, zastupano po direktorici Vesna Gluhak, kao primatelj (u daljnjem tekstu: primatelj),

NOTABILIA d.o.o. Zagreba, Radnička cesta 27, OIB: 54593046162, zastupano po direktoru Jandrija Pavić, kao druga strana (u daljnjem tekstu: druga strana),

zaključili su slijedeći:

UGOVOR O PRIJENOSU UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA od 08. ožujka 2010.g. (OV-4341/2010)

Članak 1.

1.1. Utvrđuje se da su prenositelj i druga strana dana 08. ožujka 2010.g. u Zagrebu zaključili Ugovor o osnivanju prava građenja kojim druga strana kao vlasnik nekretnine – z.k.č.br. 925/294, oranica površine 2.078 m² (po novoj izmjeri odgovara k.č.br. 3787/2 k.o. Resnik površine 2.087 m²) upisanoj u z.k.ul.br. 2187 k.o. Resnik i prenositelj osnivaju pravo građenja na toj nekretnini u korist i na ime prenositelja.

1.2. Osnovano pravo građenja upisano je sada u z.k.ul.br. 24589 k.o. Resnik, a nekretnina na kojoj je osnovano u z.k.ul.br. 24588 k.o. Resnik uslijed otpisa iz prijašnjeg z.k.ul.br. 2187 k.o. Resnik.

Članak 2.

2.1. Ovim Ugovorom prenositelj uz pristanak druge strane na primatelja prenosi Ugovor o osnivanju prava građenja iz čl. 1.1. kao i sva prava i obveze iz tog ugovora bez naknade obzirom se prijenos vrši zbog realizacije financiranja instaliranja opreme kroz novoosnovano trgovačko društvo – ovdje primatelja.

Članak 3.

3.1. Prenositelj i druga strana potpisom ovog ugovora dopuštaju primatelju da bez njihove bilo kakve daljnje suglasnosti i/ili odobrenja na temelju ovog ugovora u zemljišnim knjigama izvrši prijenos prava građenja sa imena i vlasništva prenositelja na svoje ime i u svoje vlasništvo.

3.2. U posjed prava građenja primatelj stupa trenutkom zaključenja ovog ugovora.

Članak 4.

Ugovorne strane su suglasne da će se svi financijski odnosi između prenositelja i druge strane nastali do dana zaključenja ovog ugovora, kao i svi financijski odnosi između primatelja i druge strane koji će nastati nakon zaključenja ovog ugovora regulirati posbnim dodatkom ovom ugovoru. -----


Članak 5.

5.1. Ovaj Ugovor sačinjen je kao potvrđena privatna isprava u 9 (devet) primjerka. Potpisom ovog Ugovora njegove strane izjavljuju da im je Ugovor pročitao i da su im, od strane javnog bilježnika koji ga potvrđuje, protumačena sva prava i obveze, kao i posljedice koje iz njega za njih proizlaze, te ga one, po ovlaštenim osobama u znak suglasnosti, stvarne i slobodne volje, potpisuju.-----

U Zagrebu, 21.06.2011.g.


Prenositelj:

PREMIUM PROJEKT


PREMIUM PROJEKT d.o.o. Zagreb
po direktoru Ivica Gluhak

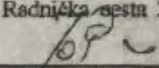
Primatelj:

MIGLU
MIGLU AUTOPRAONE D.O.O.
BEOGRADSKA 19. ZAGREB


MIGLU AUTOPRAONE d.o.o. Zagreb
po direktorici Vesna Gluhak

Druga strana:

NOTABILIA d.o.o.
Zagreb, Radnička cesta 27


NOTABILIA d.o.o. Zagreb
po direktoru Jandrija Pavić



**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB**

GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
ODJEL ZA GRADITELJSTVO

Treći područni odsjek za graditeljstvo
(Dubrava i Sesvete)

Klasa : UP/I-361-03/11-06/136

Ur. br.: 251-13-22/403-11-22

Sesvete: 12.08.2011. godine.



Ovo rješenje je postalo
Izvršno dana 01.09.2011.
Zagreb, 07.09.2011.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za graditeljstvo, Treći područni odsjek za graditeljstvo (Dubrava i Sesvete), na temelju članka 212. stavka 1. i čl. 219. stav. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, (NN.RH.Br. 76/07, 38/09), rješavajući po zahtjevu investitora: MIGLU AUTOPRAONE, d.o.o., Zagreb, Štoosova 19, zastupan po: Ured ovlaštenog arhitekta VIŠNJA KLJAJIĆ, d.i.a., Sesvete, Bjelovarska 3, za izdavanje rješenja u uvjetima građenja, izdaje:

RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA

1. Odobrava se investitoru: **MIGLU AUTOPRAONE, d.o.o., Zagreb, Štoosova 19**, izgradnja poslovne građevine – montažna samoposlužna autopraonica, u etažnosti: prizemlje, tlocrta razvijenog unutar površine veličine 34,35m x 6,50m, GBP=123,26m², na zemljištu označenog kao k.č.br.: 3787/2 k.o. Resnik, u Sesvetama, Ul. Ljudevita Posavskog, prema idejnom projektu, broj: T.D. 29-10-VK, izrađenom po: Ured ovlaštenog arhitekta: VIŠNJA KLJAJIĆ, d.i.a., Sesvete, Bjelovarska 3, u lipnju 2011. godine, koji čini sastavni dio ovog rješenja.

2. Za građenje zgrade, izvođenje radova iz točke 1. izreke ovog rješenja, određuju se slijedeći uvjeti:

2.1. Oblik i veličina građevinske čestice:

Građevinska parcela za izgradnju predmetne poslovne građevine je formirana, oznake k.č.br.: 3787/2 k.o. Resnik, u površini od 2078m², nepravilnog oblika s neposrednim pristupom s Ulice Ljudevita Posavskog, kako je prikazano na kopiji katastarskog plana i posebnoj geodetskoj podlozi. Na istom je prikazana rezervacija koridora za proširenje postojeće ulice.

2.2. Oblik i veličina građevine

Građevina je poslovna – montažna samoposlužna autopraonica u etažnosti: prizemlje, tlocrta razvijenog unutar površine veličine 34,35m x 6,50m tako da čini šest natkrivenih prostora za pranje automobila, jedan nenatkriveni prostor za pranje većih vozila, jedan tipski kontejner za tehničku podršku smješten ispod nadstrešnice, sanitarni čvor te pet otvorenih površina opremljenih za unutrašnje čišćenje.

2.3. Smještaj građevine na građevinskoj čestici:

Predmetna poslovna građevina nalazi se na udaljenostima od susjednih međa i to min. 6,0m od sjeverno istočne međe, min 5,70m od južne međe te min. 37,50m od zapadne međe, kako je prikazano na kopiji katastarskog plana i posebnoj geodetskoj podlozi.

2.4. Arhitektonsko oblikovanje se ne uvjetuje jer se radi o montažnom načinu građenja.



2.5. Uvjeti za uređenje građevinske čestice:

2

Površina građevinske parcele iznosi 2078m². Koeficijent iskoristivosti građevinske parcele iznosi 0,05. Tlocrtna površina građevine iznosi 211,23m². Izgrađenost građevinske čestice iznosi 10,16<50,0 %. Prirodni teren min. 20% površine čestice (ostvareno 26,47%).

Građevnu česticu potrebno je urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Predvrt ozeleniti kao i kolni pristup na parcelu riješiti i urediti prema posebnim uvjetima Odjela za promet ovog Ureda. Prometnu signalizaciju te sve prometne površine potrebno je planirati u skladu s Pravilnikom o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama (NN 33/05) i odgovarajućim usvojenim normama u skladu s Zakonom o normizaciji (NN 163/03). Parkirališna mjesta, objekte, ograde i rampe planirati izvan prostora rezervacije proširenja prometnice.

Ulična ograda se, u pravilu izrađuju kao kombinacija perforiranih elemenata sa živicom, visine do 1,5m (na posebnoj geodetskoj podlozi prikazana pozicija ograde). Ograde između građevinskih čestica ne mogu biti više od 2,0m.

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta određen je po normativu 20 PGM/1000m² GBP-a i mora se osigurati na građevinskoj parceli (osigurana 4 parkirališna mjesta).

2.6. Način i uvjeti priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu:

Pristup građevini ostvaruje se s Ulice Ljudevita Posavskog kategorizirane kao glavne gradske prometnice.

Poslovna građevina priključit će se na postojeće infrastrukturne priključke prema važećim propisima, standardima i normativima u skladu s posebnim uvjetima nadležnih komunalnih poduzeća.

2.7. Posebni uvjeti izdani od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima:

- Prethodna elektroenergetska suglasnost, Broj: 400100-112432-0011, izdana od strane poduzeća: "HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA" d.o.o. D.P. ELEKTRA ZAGREB, dana 12. 07. 2011. godine.
- Posebni uvjeti, izdani od poduzeća: "ZAGREBAČKI HOLDING" d.o.o. podružnica: "VODOOPSKRBA i ODVODNJA", Odjel razvoja, projektiranja i suglasnosti Vodoopskrbe, Broj: 5130-dig DR-br 33585/11, dana 18.07.2011. godine.
- Očitovanje, izdano od poduzeća: "ZAGREBAČKI HOLDING" d.o.o. podružnica: "VODOOPSKRBA i ODVODNJA", Odjel razvoja, projektiranja i suglasnosti - Odvodnje, Broj: 612 – 33585-271/2011, mr.sc.DPdig, dana 08.07.2011. godine.
- Energetski uvjeti, Broj: 02/5-5714/11/BT-915, izdani od poduzeća: "GRADSKA PLINARA ZAGREB" d.o.o. Zagreb, Služba Marketinga Odjel ugovaranje i prodaja, dana 11.07.2011. godine.
- RH, Ministarstvo zdravstva i socijalne skrbi, Uprava za sanitarnu inspekciju, sanitarno tehnički i higijenski uvjeti i uvjeti zaštite od buke, broj KLASA: 540-02/11-03/5420, Ur.br.: 534-08-3-7-3/4-11-2, od 15.07.2011. godine,
- Obavijest, izdano po: MUP, PU Zagrebačka, Inspektorat unutarnjih poslova, broj: 511-19-25/1-8389/1-2011, od 11.07.2011. godine,
- Vodopravni uvjeti, izdani po: HRVATSKE VODE, broj KLASA: UP/I-325-01/11-07/3569, Ur.br.: 374-25-4-11-2, od 28.07.2011. godine.
- Posebni uvjeti, broj KLASA: 340-03/11-04/359, Ur.br.: 251-13-41/4-44-11-2, od 06.07.2011. godine, izdano po ovom Uredu, odjel za promet.

3. Ovo rješenje prestaje važiti, ako investitor ne pristupi građenju, tj. izvođenju radova u roku od dvije godine, od dana pravomoćnosti istog, u skladu s odredbom članka 222. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN.RH.Br. 76/07, 38/09).

4. Investitor je dužan građenje zgrade, tj. izvođenje radova iz točke 1. izreke ovog rješenja, te stručni nadzor građenja, povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora građenja, u skladu s odredbom članka 178. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN.RH.Br. 76/07, 38/09).



5. Investitor je dužan, ovom upravnom tijelu, inspekciji rada i građevinskoj³ inspekciji, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja, ili nastavka izvođenja građevinskih radova, nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova, u skladu s odredbom članka 249. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN.RH.Br. 76/07, 38/09).

6. Investitor je dužan, najkasnije do početka radova na gradilištu **imati pravomoćno rješenje, glavni projekt i elaborat iskolčenja građevine**, u skladu s odredbom članka 249. stavak 4. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN.RH.Br. 76/07, 38/09).

7. Građevina iz točke 1. ovog rješenja može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, nakon što investitor nadležnom upravnom tijelu dostavi, za tu zgradu, završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine, u skladu s odredbom članka 256. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN.RH.Br. 76/07, 38/09).

OBRAZLOŽENJE

Investitor: MIGLU AUTOPRAONE, d.o.o., Zagreb, Štoosova 19, zastupan po: Ured ovlaštenog arhitekta VIŠNJA KLJAJIĆ, d.i.a., Sesvete, Bjelovarska 3, kod ovog upravnog tijela podnio je zahtjev dana 27.06.2011. godine za izdavanje rješenja o uvjetima građenja za izgradnju poslovne građevine – montažna samoposlužna autopraonica, u etažnosti: prizemlje, tlocrta razvijenog unutar površine veličine 34,35m x 6,50m, GBP=123,26m², na zemljištu označenog kao k.č.br.: 3787/2 k.o. Resnik, u Sesvetama, Ul. Ljudevita Posavskog, prema idejnom projektu, broj: T.D. 29-10-VK, izrađenom po: Ured ovlaštenog arhitekta: VIŠNJA KLJAJIĆ, d.i.a., Sesvete, Bjelovarska 3.

Uz zahtjev za izdavanje rješenja o uvjetima građenja, priloženo je:

1. Idejni projekt, naveden u točki 1. izreke ovog rješenja u tri primjerka čija je situacija prikazana na odgovarajućoj geodetskoj podlozi.

2. Dokaz o pravu građenja na zemljištu iz točke 1. izreke ovog rješenja i to:

1. Izvod iz katastarskog plana za katastarsku česticu br.: 3787/2 k.o. Resnik, izdan po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina, pod, Klasa: 935-06/2011-01/916, Ur.br.: 251-15-02/3-2011-2 od 05.07.2011. godine.
2. Prijepis posjedovno lista, PL 5896 k.o. Resnik.
3. Izvadak iz zemljišne knjige, broj zemljišnoknjižnog uložka: 24598 k.o. Resnik.
4. Ugovor o prijenosu ugovora o osnivanju prava građenja od 08.03.2010. godine i Aneks I istog ugovora.
5. Posebna geodetska podloga izrađena po GEOGIS, d.o.o., Zagreb, II Maksimirsko naselje 3.
6. Punomoć o vođenju postupka

Postupajući po zahtjevu imenovanih investitora, proveden je postupak u kojemu je utvrđeno slijedeće:

Prema odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (*Službeni glasnik Grada Zagreba* Br. 16/07, 2/08, 6/08, 10/08, 15/08, 19/08, 08/09 i 11/09), predmetna parcela nalazi se prema kartografskom prikazu „ Korištenje i namjena prostora “, unutar zone poslovne namjene (oznaka K1), a prema kartografskom prikazu „ Urbana pravila “ u zoni – Uređenje, zaštita i obnova kompleksa jedne namjene, oznake 2.10.

Očevidom na licu mjesta od dana 11.08.2011. godine, utvrđeno da je parcela neizgrađena, odnosno da nije započeta izgradnja predmetne poslovne građevine, da je osiguran pristup sa javno prometne površine Ulica Ljudevita Posavskog i da je na građevinskoj čestici moguće izgraditi propisan broj parkirališnih mjesta, kako je to predviđeno idejnim projektom iz točke 1. ovog rješenja.



4
Neposredni susjedi kao stranke u postupku: Dragica Marković, Zagreb Kuntići 5, IMOBILIA TEHNO, d.o.o., Zagreb, Vukomerečka cesta 33/F, uredno su se odazvali na zaprimljeni poziv o saslušanju i nakon uvida i obrazloženja traženog zahvata u prostoru namaju primjedbi na isto.

Predstavnik IMOBILIA TEHNO, d.o.o., Zagreb, Vukomerečka cesta 33/F traži da se investitora upozori da se prije korištenja poslovnog prostora izgrade propisne ograde i hortikulturno uredi parcela sadnjom visokog i niskog raslinja.

Tražena zamolba riješena je u skupu idejnog projekta u dijelu hortikulturnog uređenja parcele, a biti će prikazana i sastavni je dio glavnog projekta.

Jedinica lokalne samouprave na čijem području se nalazi nekretnina nakon uredno izvršene dostave nije odazvala pozivu o saslušanju niti opravdala izostanak čime se smatra da je stranci pružena mogućnost uvida u idejni projekt.

Investitor je uplatio komunalni i vodni doprinos i o istom dostavio dokaze:

- Potvrda o uplati komunalnog doprinosa u iznosu od 7.183,44 kuna, izdana po Gradskom uredu za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za komunalne poslove i zelenilo, Klasa: UP/I-363-02/11-08/706, Ur.br. 251-13-31/100-11-4-MM, dana 10.08.2011. godine, izvršenoj u skladu s rješenjem istog tijela, iste klase, Ur.br. 251-13-31-11-3, od dana 26.07.2011. godine.

- Potvrda o uplati vodnog doprinosa kao 1. rate, izdana po: Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivno područje Grada Zagreba, VGO Grada Zagreba, Klasa: UP/I-325-08/11-01/14303, Ur.br. 374-25-2-11-3, dana 10.08.2011. godine, izvršenoj u skladu s rješenjem istog tijela, iste klase, Ur.br. 374-25-5-11-2, od dana 08.08.2011. godine, u iznosu od 4.834,47 kuna.

Slijedom svega navedenog, postupa se prema odredbi članka 219. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, te je odlučeno kao u točki 1. i 2. izreke ovog Rješenja o uvjetima građenja.

Upravna pristojba za izdavanje ovog Rješenja o uvjetima građenja po Tarifnom broju 63. točka 1. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (NN.RH.Br. 8/1996, 77/1996, 95/1997, 131/1997, 68/1998, 66/1999, 145/1999, 116/2000, 163/2003, 17/2004, 110/2004, 141/2004, 150/2005, 153/2005, 129/2006, 117/2007, 25/2008, 60/2008 i 20/2010), uplaćena je u iznosu od 50,00 Kn. u Državnim biljezima, nalijepljenim i poništenim na podnesku i u iznosu od 750,00 Kn. uplatom u korist proračuna grada Zagreba.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja o uvjetima građenja, dopuštena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja i graditeljstva, u roku od 15 dana od dana prijema iste.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom uredu, a može se izjaviti i na zapisnik kod ovog tijela. Uz podnešenu žalbu potrebno je uplatiti upravnu pristojbu u iznosu od 50,00 Kn. prema Tar.br. 3. Zakona o upravnim pristojbama (NN.RH.Br. 8/1996, 77/1996, 95/1997, 131/1997, 68/1998, 66/1999, 145/1999, 116/2000, 163/2003, 17/2004, 110/2004, 141/2004, 150/2005, 153/2005, 129/2006, 117/2007, 25/2008 i 60/2008, 60/2008 i 20/2010).

DOSTAVITI:

1. MIGLU AUTOPRAONE, d.o.o.,
Zagreb, Štoosova 19,
2. IMOBILIA TEHNO, d.o.o.,
Zagreb, Vukomerečka cesta 33/F,
3. Dragica Marković,
Zagreb, Kuntići 5,



UPRAVNI SAVJETNIK ZA GRADITELJSTVO
Željko Amžić, dipl.ing.građ.

ZO-OZ ON d.o.o.

ZAGREB

GRADITELJSTVO, TRGOVINU I USLUGE

• KRNDUSKA 1 • HR • 10 000 ZAGREB
• tel./fax 01-29-24-225 • 091-23-80-890

RAČUN: 2360000-1101867953 Zagrebačka banka d.d.

• M.B. 0907758

Na temelju članka 184. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09) i rješenja br. 101/2012. o imenovanju nadzornog inženjera za građevinsko obrtničke radove od 06.03.2005. podnosim

ZAVRŠNO IZVIJEŠĆE NADZORNOG INŽENJERA

o izvedbi građevine:

MONTAŽNA SAMOPOSLUŽNA AUTOPRAONICA

INVESTITOR: **MIGLU AUTOPRAONICE d.o.o.**, Zagreb, Štosova 19

LOKACIJA: Zagreb, Ljudevita Posavskog, k.č. 3787/2 k.o. Resnik

RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA:

Izdano od :

GRAD ZAGREB,

GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJUGRAĐA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET

ODJEL ZA GRADITELJSTVO

Treći područni odjel za graditeljstvo
(Dubrava i Sesvete)

Klasa: UP/I-361-03/I1-06/136

Ur.br.: 251-13-22/403-I1-22

Sesvete: 12.08.2011.g.

Pravomoćna: 01.09.2011. g.

Na temelju rješenja br. 10/2005 od 06.03.2005., za NADZORNOG INŽENJERA građevinskih i obrtničkih radova imenovan je: **Srećko Andrašić, dipl.**

Prema članku 46. Zakona o građenju (NN 175/03), te čl. 13. Pravilnika o tehničkom pregledu građevine (NN 108/04),

NADZORNI INŽENJER ovom izjavom potvrđuje, te daje izjavu da je građevina usklađena sa tehničkom dokumentacijom:

Stranica 1 od 3

IDEJNI PROJEKT

"Ured ovlaštenog arhitekta Višnja Kljajić" d.o.o. M. Ghandija 4, Zagreb

29-10-VK, lipanj 2011 2003, Projektant: Višnja Kljajić dia, A-2024

GLAVNI PROJEKT:

STATIČKI PRORAČUN KONSTRUKCIJE ČELIČNE NEDSTREŠNICE

„Desidija d.o.o.“ I.G. Kovačića 26, Kutina

TD 89/2012, travanj 2012, Projektant: Goran korica dig, G-4609

PROJEKT VODOVODA I KANALIZACIJE

"Planar" d.o.o. Mihovilova 35, Zagreb

TD 073/11-V, kolovoz 2011, Projektant: Mirko Lež dig, G-2229

PROJEKT ELEKTROINSTALACIJA

"Elektro ekspert d.o.o. Kikićeva 10., Zagreb

TD 2011-39, rujan 2011, Projektant: Krešimir Lederhas, ing.el. E-2055

PROJEKT PLINSKE INSTALACIJE

"Perger d.o.o.", Brestovečka 135, Sesvete

TD 106/11 od prosinca 2011. Projektant Jasna Perger dis.

- Izjavu izvođača građevinskih radova u pogledu osiguranja mehaničkih karakteristika stabilnosti i fizikalnih svojstava izdala je tvrtka GRADITELJ SVRATIŠTA d.o.o. Ivana Česmičkog 16, Zagreb dne. 12.06.2012. potpisana od glavnog inženjera g. Robert Jerleković.
Tijekom građenja provedena je stalna kontrola ugrađenih materijala, a atesti su priloženi kao zaseban prilog.
- Izjavu izvođača elektro radova u pogledu osiguranja ispravnosti elektro instalacija izdao je elektroinstalacijski obrt i elektrotehničko inženjerstvo ELF vl. Mladen Ferek, Krapinska 24b, Zaprešić, Zagreb dne. 11.06.2012. potpisana od voditelja radova g. Mladen Ferek.
Izjavi priloženi protokoli ispitivanja.
- Izjavu izvođača instalaterskih radova vodovoda izdala je tvrtka DKS Ing d.o.o. Babonićeva 66, Zagreb dne. 11.06.2012. potpisana od voditelja radova g. Romano Bakšaj.

- Izjavu izvođača instalaterskih radova podnog grijanja izdala je tvrtka CIKLOTRON d.o.o. Bukovac 51, Zagreb dne. 11.06.2012.g. potpisana od voditelja radova Ante Lukač.
 - Izjavu izvođača montaže nadstrešnice i opreme samoposlužne praonice izdala je tvrtka Tehno Prosperitas d.o.o. Jarušića 5 a, Zagreb, 16.06.2012. potpisana od voditelja radova Matijas Tandara.
Izjavi priloženi protokoli ispitivanja.
 - Nedostaci su otklanjani tijekom građenja, a nisu imali posljedica na uporabljivost građevine.
 - Za vrijeme građenja od strane GRADITELJ SVRATIŠTA d.o.o. Ivana Česmičkog 16, Zagreb vođen je građevinski dnevnik prema Pravilniku o uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika (NN 6/2000).
Knjiga 1. 22.3.2012. – 25.05.2012. listovi I/01-I/50
Knjiga 2. 28.5.2012. – 06.06.2012. listovi II/1-II/5
- Potpisom odgovorne osobe gradnje i nadzornog inženjera na svakoj stranici ovjerena je točnost upisa u dnevnik. Paricu završenog građevinskog dnevnika preuzeo je nadzorni inženjer, te se parica predaje na trajno čuvanje investitoru.
- Svi predviđeni radovi su izvedeni.

Građevina je izvedena bez bitnih odstupanja od odobrene tehničke dokumentacije, te prema tehničkim propisima, normativima i standardima važećim u građevinarstvu, ispunjeni su uvjeti konstruktivne stabilnosti, sigurnosti opreme i instalacija, protupožarne sigurnosti, te sanitarno tehnički uvjeti za uporabu i korištenje građevine.

Građevina je uporabljiva

U Zagrebu, 16.06.2012.

ZO-OZ ON d.o.o.

Nadzorni inženjer:


Srećko Andrašić d.i.g.
Srećko Andrašić
dipl. inž. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
ZO-OZON d.o.o.
Srećko



Stranica 3 od 3